

Expediente de dominio para la inscripción y reanudación del tracto sucesivo registral



www.casosreales.es
casosreales@difusionjuridica.es

1. El Caso
 - 1.1. Supuesto de hecho
 - 1.2. Objetivo. Cuestión planteada
 - 1.3. La estrategia. Solución propuesta
2. El Procedimiento Judicial
 - 2.1. Partes
 - 2.2. Peticiones realizadas
 - 2.3. Argumentos
 - 2.4. Documental aportada
 - 2.5. Prueba
 - 2.6. Resolución judicial
3. Jurisprudencia
6. Biblioteca
7. Casos relacionados
8. Formulario

El caso

Supuesto de hecho

Santander, Santander, Cantabria,
19-07-2006

En la fecha referenciada se produce por parte de Don Ramón la adquisición de la

finca sita en Santander sobre la que versa el expediente de dominio. Presentada la Escritura de Compraventa para su inscripción en el Registro de la Propiedad, se comprueba que tan solo se ha practicado la inscripción sobre una mitad indivisa de la finca, a favor de uno de los anteriores propietarios. El tracto sucesivo registral precisa de reanudación.

Objetivo. Cuestión planteada

Las pretensiones de la parte actora se concretan en la recuperación y actualización del tracto sucesivo registral de la finca en cuestión, propiedad del mandante, produciéndose las inscripciones necesarias producidas, previas a la posesión actual del actor.

La estrategia. Solución propuesta

La metódica seguida por la defensa de la parte actora se basa en dilucidar los sucesivos cambios en la posesión de las fincas, ya que la jurisprudencia y doctrina presupone la actualización y continuación del tracto sucesivo. Siendo dicha condición favorable a la seguridad del tráfico jurídico, la identificación de los compradores constituye el principal hilo argumental que los escritos pretenden dirimir, de cara a la consecución del objetivo.

El procedimiento judicial

Orden Jurisdiccional: Civil

Juzgado de inicio del procedimiento: Juzgado de Primera Instancia de Santander

Tipo de procedimiento: Procedimiento Ordinario

Fecha de inicio del procedimiento: 04-03-2014

Partes

- Parte demandante:
 - Don RAMÓN
 - Ministerio Fiscal

Peticiones realizadas

Súplica al juzgado las actuaciones de dar traslado al Ministerio Fiscal, así como citar a quien tenga algún derecho real sobre la finca, según el registro y según el catastro. Proceder a la publicación de los actos a realizar, de cara

a convocar a posibles perjudicados. Se insta a dictar resolución acreditando el dominio de la parte actora sobre la finca descrita, acordando su inscripción en el Registro de la Propiedad, mandando la cancelación de las inscripciones contradictorias.

Argumentos

La parte demandante utiliza en su expediente los siguientes argumentos:

- Se encuentra acreditada el derecho y posesión del demandante, que adquirió la finca según el título referido, y que ostenta la posesión quieta y pacífica. La aportación de recibos de pago del IBI constituyen, así mismo, fuertes acreditativos de dicha situación.
- Se cumplen los requisitos legales exigidos.

Normativa

- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.
- Artículo 201. , Artículo 200. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Documental aportada

La parte que inicia el expediente aporta la siguiente documentación::

- Documento N°1: Escritura de Compraventa de fecha 19/07/2006
- Documento N°1-Bis: Nota de Calificación expedida con fecha de 21 de octubre de 2013
- Documento N°2: Escritura de Compraventa, otorgada en fecha de 18.09.2003

- Documento N°3: Nota Simple Informativa
- Documento N°4: Certificado de Cargas
- Documento N°5: Certificación Descriptiva y Gráfica del Catastro
- Documento N°6: Recibos de abono de Impuesto sobre bienes inmuebles
- Documento N°7: Carta remitida por la entidad gestora del actor
- No es posible estimar la pretensión del suplico tal como se pide. Pese a todo lo dicho, se acredita la adquisición de la 1/12 parte del inmueble protagonista del procedimiento, ya que la prueba apunta a que los hechos alegados constituyen un acto, modo o causa de adquisición.
- La partición hereditaria no basta para probar el dominio, sino que se necesita una cumplida prueba de que el bien adjudicado al coheredero pertenecía al causante.

Prueba

Coincidente con la prueba documental.

Resolución Judicial

Fecha de la resolución judicial: 10-12-2015

Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial

En base a los hechos probados y reconocidos por el tribunal como verídicos, así como en relación a los argumentos jurídicos recogidos, el juzgado dispone lo siguiente:

Encuentra justificada la adquisición del dominio por parte de la parte actora de la 1/12 parte indivisa del inmueble que describe en su demanda inscrito en el Registro de la Propiedad n°5 de Santander. Se expide testimonio, con expresa firmeza, que se entregará a la solicitante para que le sirva de título para la inscripción a su favor de la 1/12 parte referida. Todo sin hacer imposición de costas.

Fundamentos jurídicos de la resolución judicial

La disposición del juzgado tiene su base jurídica en los siguientes postulados:

- La pretensión de la parte actora resulta inusual, ya que un expediente de dominio tiene como fin exclusivo declarar probado que se ha producido un acto para la adquisición de una finca.
- Se requiere una reanudación del tracto registral. Se produce coincidencia entre la descripción que hace el Registro de la Propiedad y la propuesta por la demanda. Cabe deducir que el título es bastante para transmitir la propiedad de la 1/12 parte indivisa de finca. Puede afirmarse justificada la adquisición del dominio.
- La cuestión presenta la suficiente complejidad como para que no esté justificado imponer las costas..

Jurisprudencia

Audiencia Provincial de Soria, núm. 86/2004, de 01-07-2004. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 210111**

Audiencia Provincial de Soria, núm. 54/2006, de 26-05-2006. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 203454**

Audiencia Provincial de Badajoz, núm. 18/2008, de 08-02-2008. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 357203**

Audiencia Provincial de Soria, núm. 36/2005, de 18-03-2005. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 206726**

Audiencia Provincial de Madrid, núm. 48/2005, de 10-11-2005. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 255109**

Audiencia Provincial de Soria, núm. 141/2003, de 18-12-2003. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 210855**

Audiencia Provincial de Soria, núm. 54/2004, de 25-03-2004. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 210795**

Audiencia Provincial de Madrid, núm. 89/2012, de 15-02-2012. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 2383911**

Audiencia Provincial de Soria, núm. 27/2006, de 07-03-2006. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 205474**

Audiencia Provincial de La Coruña/A Coruña, núm. 62/2006, de 02-05-2006. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 273101**

Documentos jurídicos de este caso

1. Escrito promoviendo expediente de dominio
2. Solicitud de incoación
3. BOC: Boletín Oficial de Cantabria
4. Ampliación de la demanda
5. Escrito de conclusiones
6. Pronunciamiento de la Fiscalía
7. Auto del Juzgado de Primera Instancia

Formularios jurídicos relacionados con este caso

- Expediente de Dominio. Documento Inicial.

Biblioteca

Libros

- Sabelotodo de Derecho Civil. 2ª Edición. Actualizada a 2014
- Las prohibiciones de disponer o la fuerza constitutiva del registro
- Temario práctico de derecho civil. Parte general

Artículos jurídicos

- ¿Cuándo la inscripción registral no sirve? (abril 2014)
- La inscripción registral del inmueble, no siempre protege frente a terceros (noviembre 2011)
- La inscripción registral del derecho de superficie ¿requisito constitutivo o de mera eficacia frente a terceros? (incluye modelo) (mayo 2009)
- ¿Cuándo la inscripción registral no sirve? La prescripción adquisitiva contra el titular registral a raíz de la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 2014 (abril 2014)

Casos relacionados

- Jurisdicción voluntaria. Expediente de dominio para reanudación del tracto sucesivo interrumpido.
- Civil. Expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido.
- Expediente de Dominio para reanudación de tracto sucesivo. Recurso de Apelación contra Auto desestimatorio dictado por Juzgado de Primera Instancia.
- Reanudación de tracto Sucesivo
- Expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre la propiedad de una finca.
- Expediente dominio para inmatriculación de finca rustica
- Expediente de dominio para inmatriculación de una finca urbana.
- Expediente de dominio para inmatriculación de la mitad indivisa de una finca.

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE

D/Dña., Procurador de los tribunales, quien advierte en nombre y representación de, con C.I.F, actuando bajo la dirección la letrada de D/Dña., Letrado del Ilustre Colegio de Abogados, con n°

Que en la representación que ostento, promuevo expediente de dominio para la inscripción a favor de mi mandante y reanudación del tracto sucesivo registral, respecto de la finca que se dirá, y al amparo de lo previsto en el artículo 200 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en virtud de los siguientes:

HECHOS

PRIMERO. -Mi mandante, ostenta el título de dueño de la finca situada en el municipio de, inscrita en el Registro de la Propiedad N.ºde, finca n° Tomo: Libro:, Folio:, cuya inscripción registral es la siguiente:

.....

Mi mandante, adquirió la finca, por título de compraventa, otorgada en, en fecha, ante el Notario D/Dña. al número de su protocolo, interviniendo como vendedor y como comprador,

Así resulta de la Escritura de Compraventa, de fecha, otorgada ante el Notario D., al número de su protocolo, y que adjunto se acompaña como DOCUMENTO N.º

Dicha escritura, se presentó, para su inscripción, ante el Registro de la Propiedad N.º de, practicándose con fecha, por la registradora, la siguiente calificación:

<<<>>>

Adjunto se acompaña como DOCUMENTO N.º 1-Bis Nota de Calificación expedida con fecha, por la Registradora del Registro de la Propiedad N.º de (incorporada a la escritura que adjunto se acompaña como DOCUMENTO N.º).

A la visto de lo cual, vemos que presentada la Escritura de Compraventa de fecha, n° de protocolo de D/Dña., para su inscripción en el Registro de la Propiedad n°. de, únicamente se practicó la inscripción sobre una mitad indivisa de la finca, a favor de

SEGUNDO. - Mi mandante, en la Escritura de Compraventa antedicha (doc. n°...), adquirió la finca, por compra a quien le pertenecía la finca, por el siguiente título (ver folio de la escritura n° protocolo):

<<< TÍTULO: Le pertenece: una parte por compra a Doña y Don en escritura autorizada por mí con fecha de de, número

del protocolo; partes por compra a Doña en escritura autorizada también por mí con fecha, número del protocolo >>>

Pues bien, interesa al derecho de mi mandante, practicar la inscripción de la parte de la finca que vendió aquien, a su vez, vendió a mi mandante, siendo este el objeto de la presente demanda.

TERCERO. - Dicho lo cual, es preciso la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, respecto de la finca urbana antedicha, puesto que no inscribió en el Registro de la Propiedad, el título por el que adquirió la finca de D.

....., compró a D. mediante escritura de compraventa otorgada en, ante el Notario D. al númerode su protocolo, en fecha, la siguiente finca:

<<< UNAPARTE DE UNA PARTE DE LA SIGUIENTE FINCA:

INSCRIPCIÓN: tomolibro folio, fincaLa descripción actualizada de dicha finca, según resulta del certificado catastral que me presentan y dejo unido a esta matriz, es la siguiente:

En, Ayuntamiento de, Barrio, una finca de cabidametros cuadrados. Linda:

Referencia Catastral:

Le pertenece por herencia de Doña practicada en instancia privada de fecha >>>

Adjunto se acompaña como DOCUMENTO N° ..., Escritura de compraventa, otorgada en fecha, ante el Notario D., al númerode su protocolo.

En la escritura antedicha, (folio ...), obra unida la Certificación del Registro de la Propiedad N.º de, donde se hace constar expresamente respecto de la finca, lo siguiente:

<<<TITULARES. A nombre de don, no aparece registrada unaparte de una parte de la finca antes descrita >>>

CUARTO. - Hemos de aclarar que la finca N.ª procede por traslado de la finca registral de la Sección Primera del Registro Número, por pertenecer el sitio donde radica a la finca demarcación de este Registro.

En cumplimiento del requisito establecido en el art. 201.2ª de la Ley Hipotecaria, adjunto se acompaña como DOCUMENTO N.º Nota Simple Informativa, acreditativa de lo antedicho.

A la visa de lo cual, la finca sobre la que versa el presente procedimiento, es la n.º del Registro de la Propiedad N.º de

QUINTO. - Dicho lo cual, y puesto que mi mandante, interesa la inscripción a su favor – a fin de recuperar el tracto sucesivo interrumpido-, de la doceava parte de la finca comprada a previamente tiene que constar inscrita la finca a favor de- que se la vende a y con anterioridad, tiene que constar inscrita, a favor de que se la vende a constando inscrita a favor de Doñade quien la hereda D.

Que las inscripciones de dominio vigentes inscritas de referida finca son la 1ª de la finca de procedencia (es decir, de la), la participación indivisa de una parte indivisa y de DON, la

participación indivisa de una parte indivisa parte, por título de herencia, en virtud de una escritura otorgada el día de de, ante el Notario que fue de, Don, e inscrita con fecha; y la inscripción ...ª practicada a favor de la Entidad Mercantil denominada la participación de una indivisa, por título de compra, en virtud de una escritura otorgada el día de de, ante el Notario de, Don, númerode protocolo e inscrita con fecha

Adjunto se acompaña como DOCUMENTO N°, Certificado de Cargas, en cumplimiento del requisito establecido en el art. 201.2ª de la Ley Hipotecaria

Por fecha de la meritada inscripción registral, es de ver que la misma es inferior a treinta años, lo que se hace notar a los efectos del art. 202 de la Ley Hipotecaria.

La referida finca aparece amarillada a nombre de mi representado en el Registro del Catastro.

En cumplimiento del requisito establecido en el art. 201.2ª de la Ley Hipotecaria, adjunto se acompaña como DOCUMENTO N°, Certificación Descriptiva y Gráfica del Catastro.

Asimismo, a fin de acreditar la posesión pacífica a título de dueño por parte de mi mandante de la finca sobre la que versa el presente procedimiento, adjunto se acompaña como DOCUMENTO N°, Recibos de abono de Impuesto sobre bienes inmuebles.

SEXTO. - A título de resumen de los expositivos precedentes, hemos de decir, que el objeto de la presente solicitud es recuperar el tracto sucesivo de la finca (procedente de la).

....., adquirió “la finca” de (Escritura de compraventa; Protocolo n°, quien, a su vez, adquirió “la finca” de(Escritura de compraventa;

Protocolo), quien a su vez, la adquirió por título de herencia de Doña, practicada en instancia privada de fecha

Encontrándose “la finca”, sobre la que mi representado detenta el título de dueño, inscrita a nombre de Dª, a fin de recuperar el tracto sucesivo, el siguiente paso a seguir, es la inscripción a favor de D., quien falleció sin elevar a escritura pública la transmisión de la finca a favor de

Esta parte, en el intento de regularizar la situación de “la finca”, la única información que ha llegado a obtener es que D. como ya hemos avanzado, se encuentra actualmente fallecido, ignorando esta parte, quiénes son sus causahabientes.

Acreditativo de lo anterior, adjunto se acompaña como DOCUMENTO N°, Carta remitida por la entidad gestora de mi mandante, en nombre de éste, a D., respondiendo a dicha carta los herederos de éste, mediante llamada telefónica, y una vez expuesto el asunto, declinaron toda colaboración tendente a regularizar el presente expediente.

SÉPTIMO. - A los efectos previstos en la regla 3ª del art. 201 de la Ley Hipotecaria, y como ya hemos avanzado, hacemos constar: que como herederos o causahabientes de la persona de la que proceden los bienes, esta parte, no conoce ningún titular.

Esta parte, únicamente conoce la dirección de los herederos de D.

OCTAVO. - A los efectos de publicación de edictos, hacemos constar que si bien, el valor de la finca es deeuros, tal y como se desprende del documento n° (certificación descriptiva y gráfica), se señala como cuantía del procedimiento,EUROS, CON CÉNTIMOS DE EURO (..... euros), que es el valor correspondiente a una doceava parte del total de la finca (porción de terreno sobre la que se sigue el presente procedimiento).

A los anteriores hechos, resultan de aplicación, los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- I. POSTULACIÓN Y DEFENSA. Se presenta este escrito por medio de Procurador y dirección de Abogado, dada la complejidad del asunto y la cuantía superior apesetas oeuros; art. 10. 3º de LEC, de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1.881, aplicable en tanto no entre en vigor la Ley de Jurisdicción voluntaria, de conformidad con la Disposición Derogatoria única 1. 1ª de la Ley 12000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.
- II. COMPETENCIA. Corresponde al Juzgado de Primera Instancia al que tenemos el honor de dirigirnos, ya que en este partido radica la finca de que se trata; art. 201 regla 1.ª de la Ley Hipotecaria, en relación con el 273 de su Reglamento.
- III. PROCEDIMIENTO. El expediente se tramitará conforme a las reglas señaladas en el art. 201 de la Ley Hipotecaria y 273 y siguientes del Reglamento Hipotecario.
- IV. CUANTÍA. La cuantía del procedimiento se fija en la cantidad de EUROS, CON DE EURO (..... euros), que es el valor correspondiente a una doceava parte del total de la finca (porción de terreno sobre la que se sigue el presente procedimiento).
- V. FONDO DEL ASUNTO. Se cumplen los requisitos exigidos en el art. 201 de la Ley Hipotecaria y 273 y siguientes del Reglamento, acompañándose los documentos requeridos, con los que se acredita:
 1. El derecho y posesión de mi mandante, que adquirió la finca según el título (escritura de compraventa) referido, y que ostenta la posesión quieta y pacífica desde entonces; asimismo se han acompañado recibos de pago de IBI, acreditativos de dicho extremo.
 2. Art. 201. Regla 2ª de la Ley Hipotecaria: se aporta Certificación del Registro de la Propiedad que contiene los requisitos exigidos en el apartado c) de dicho precepto.
 3. Conforme al art. 279 del Reglamento Hipotecario y a los efectos de las citaciones prevenidas en la regla 3ª del art. 201 de la Ley Hipotecaria, se ha citado el único dato conocido por esta parte; domicilio de los causahabientes o herederos de la persona de quien procede el bien.

De acuerdo con lo que se previene en el párrafo segundo del art. 279 del Reglamento Hipotecario, si los causahabientes citados comparecieren en el expediente, deberán manifestar los nombres y domicilios de las demás personas que tuvieren el mismo carácter, si las hubiere.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO, que teniendo por presentado este escrito, lo admita y mande formar autos, en los que me tenga por comparecido y parte en nombre de mi mandante, lo admita a trámite, se practiquen por el Secretario Judicial las siguientes actuaciones:

- Dar traslado del escrito, al Ministerio Fiscal.
- Citar a quien, según el certificado del registro, tienen algún derecho real sobre la finca; titular registral de parte de la finca, que es quien ha promovido el presente expediente, por lo que no será necesario.
- Citar a quien, según el certificado del catastro, tienen algún derecho real sobre la finca; titular catastral de la finca, es quien ha promovido el presente expediente, por lo que no será necesario.
- Citar a los causahabientes de D., en el último domicilio conocido de éste, situado en
- Convocar a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos.
- Acordar la publicación en los tablones de anuncios, del Ayuntamiento y del Juzgado a que pertenezca la finca, a fin de que, dentro de los diez días siguientes a la citación o a la publicación de los edictos, puedan comparecer ante el Juzgado para alegar lo que a su derecho convenga. Asimismo, y en atención al valor de la finca, dichas publicaciones se llevarán a cabo también en el BOC y en un diario de la provincia.
- Y seguido el procedimiento por sus trámites, dicte resolución por la que se declare acreditado el dominio que ejerce mi mandante sobre la finca descrita en el Hecho, acordando la inscripción como título en el Registro de la Propiedad, y mandando la cancelación de las inscripciones contradictorias (art. 286 Reglamento Hipotecario), de la siguiente finca:

PRIMERO OTROSÍ DIGO: Que siendo la inscripción contradictoria de menos de treinta años, deberá practicarse las citaciones a sus causahabientes o herederos en la forma y a los efectos prevenidos en el art. 202 de la Ley Hipotecaria.

SUPLICO AL JUZGADO, que tenga por hecha esta solicitud y acuerde de conformidad.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Que esta parte solicita desde ahora, el recibimiento del expediente a prueba.

SUPLICO AL JUZGADO, que tenga por hecha esta solicitud y acuerde de conformidad en su momento procesal oportuno.

TERCERO OTROSÍ DIGO: Que al amparo de lo que previene el Reglamento Hipotecario en su artículo 274 –in fine-, venimos a interesar que se acuerde la anotación de interposición de esta demanda, librando el correspondiente mandamiento al Registro de la Propiedad N.º ... de, y respecto de la finca que se refiere este expediente descrita en el antecedente de hecho primero. Cuyo despacho, se entregará a esta parte para cuidar de su diligenciamiento con las facultades necesarias, según previene la Ley de Enjuiciamiento Civil.

SUPLICO AL JUZGADO, que tenga por hecha esta solicitud, acordando de conformidad y entregándoseme para su curso el mandamiento correspondiente.

CUARTO OTROSÍ DIGO: Que para cumplir el requisito de la regla 2ª del art. 201 de la Ley Hipotecaria, se solicita expedir mandamiento al Sr. Encargado del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria

a fin de que libre certificación en la que conste el actual titular catastral de la finca objeto de este procedimiento; solicitándose desde ahora que el mismo sea citado a los efectos previstos en la regla 3ª del reiterado art. 201 de la Ley Hipotecaria.

SUPLICO AL JUZGADO, que tenga por hecha esta solicitud, acordando de conformidad y entregándoseme para su curso el mandamiento correspondiente, y luego sea citado el que aparece como titular catastral a los efectos pertinentes.

Es de Justicia que se pide en, a de de

QUINTO OTROSI PRIMERO DIGO: Que siendo necesario para otros usos, y siendo general para pleitos, solicito el desglose y devolución del poder aportado, una vez testimoniado en Autos.

SUPLICO AL JUZGADO: Se sirva en proveer con arreglo a lo precedentemente solicitado.

Es Justicia que pido en lugar y fecha “ut supra”

SEXTO OTROSI SEGUNDO DIGO: que por medio del presente escrito se solicita de este Juzgado se conceda la posibilidad a esta parte de subsanar los defectos en los que haya podido incurrir, de acuerdo, con lo dispuesto en artículo 231 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

SUPLICO AL JUZGADO: Que tenga por hecha la manifestación que antecede a los efectos oportunos.

Es de Justicia que reitero en lugar y fecha ya indicados.